



**SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI
MIESZKANIOWEJ „AR-MOCZYDŁO”
z działalności za rok 2023**

Warszawa, kwiecień 2024 r.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej Spółdzielni

„AR Moczydło” z działalności za rok 2023

Rada Nadzorcza Spółdzielni AR-Moczydło działała w 2023 r w następującym składzie:

Do dnia Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni w dniu 20 lipca 2023 w składzie

Anna Grodner - wiceprzewodniczący
Ewa Dudzińska - członek
Tomasz Suprowicz - członek

Na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w dniu 20 lipca 2023 dokonano wyboru Nowych członków Rady Nadzorczej kadencji 2023/2026. W wyniku przeprowadzonych wyborów ukonstytuowała się Rada Nadzorcza w składzie:

Katarzyna Andrzejuk, Wiesław Buczyński, Renata Dąbrowska, Anna Grodner oraz Tomasz Suprowicz. Na pierwszym posiedzeniu nowych członków Rady Nadzorczej w dniu 3 sierpnia 2023 po głosowaniu tajnym Rada Nadzorcza rozpoczęła prace w następującym składzie:

Katarzyna Andrzejuk - przewodnicząca
Renata Dąbrowska - wiceprzewodnicząca
Wiesław Buczyński - sekretarz
Anna Grodner - członek
Tomasz Suprowicz - członek

W wymienionym powyżej składzie Rada Nadzorcza pracowała do 11 października 2023, ponieważ tego dnia Pan Wiesław Buczyński złożył rezygnację. Od tego dnia Rada Nadzorcza pracowała w 4 osobowym składzie. Ponadto z powodu problemów z uzyskaniem wiarygodnych informacji finansowych na posiedzeniu 31.10.2023 członkowie Rady Nadzorczej podjęli decyzję o delegowaniu Katarzyny Andrzejuk do Zarządu na okres jednego miesiąca. W dniu 23.11.2023 cały Zarząd złożył wypowiedzenie i dlatego na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 27.11.2023 oddelegowanie z Rady Nadzorczej zostało przedłużone do 31.01.2024. Tym samym Rada Nadzorcza do końca 2023 roku pracowała w 3 osobowym składzie:

Renata Dąbrowska - wiceprzewodnicząca
Anna Grodner - członek
Tomasz Suprowicz - członek

Pomimo zapewnień Zarządu (pracującego w okresie 01.01.23 do 23.11.23) skład wybranej Rady Nadzorczej nie został zgłoszony do Krajowego Rejestru Sądowego, dopiero 30 listopada 2023 roku został zgłoszony wniosek do KRS wraz z protokołem z Walnego

Zgromadzenia z dnia 20 lipca 2023. KRS dokonał wpisu wszystkich złożonych dokumentów dopiero na koniec stycznia 2024r.

W roku 2023 Rada Nadzorcza obradowała 23 razy i podjęła 11 uchwał.

Priorytety Rady Nadzorczej w 2023 roku były następujące:

1. Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów Spółdzielni Mieszkaniowej dla działki pod budynkiem Pod Lipą 8
2. Problem z prawidłowymi rozliczeniami Ksiąg Finansowych Spółdzielni oraz uzyskaniem od Biura Rachunkowego REMAR Sprawozdania finansowego za 2022 rok.
3. Sprawa prokuratorska w 2023 r. – złożenie zawiadomienia do Prokuratury w związku z wypływem środków finansowych z rachunku Spółdzielni Mieszkaniowej AR-Moczydło.
4. Wybór nowego Biura Księgowego, które wykonałoby sprawozdanie finansowe za 2022 rok i poprowadziło księgi Spółdzielni.
5. Analiza i zatwierdzenie Planów finansowych oraz planu Funduszu Remontowego na 2023 ro oraz w grudniu 2023 na 2024 rok.
6. Walne Zgromadzenie, jego przygotowanie i przedstawienie sprawozdań za 2022 rok.
7. Windykacja zaległych opłat
8. Dogłębna analiza sytuacji finansowej Spółdzielni od września 2023
9. Rezygnacja Całego dwuosobowego Zarządu na koniec listopada 2023 oraz ogłoszenia konkursu na nowego Prezesa.
10. Inne tematy

Ad 1. Przekształcenie użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów Spółdzielni Mieszkaniowej dla działki pod budynkiem Pod Lipą 8

Rada Nadzorcza sprawowała nadzór nad pracami Zarządu dążącymi do przekształcenia prawa wieczystego użytkowania w prawo własności dla nieruchomości przy ul. Pod Lipą 8 poprzez zapoznanie się z przedstawionymi przez Zarząd dokumentami oraz ustnymi informacjami o statusie uzyskiwanych decyzji w sprawie podziału posiadanej działki na działkę pod nieruchomością budynku mieszkalnego Pod Lipą 8 oraz na ul. Na Przyzbie w części będącej drogą. Urząd Dzielnicy Warszawa Ursynów już na przełomie czerwca i lipca 2023 wydał decyzję o podziale działki na 2 działki i przysłał do Spółdzielni wymagane do wpisu w Księgach Wieczystych dokumenty. Zarząd jednak nie złożył tych dokumentów do Sądu, a jedynie na ich podstawie wystąpił do Urzędu Dzielnicy Warszawa Ursynów z pismem o uzyskanie decyzji o przekształceniu w/w nieruchomości we własność. Nieprawidłowe działania spowodowały, że Urząd odrzucił wniosek. Dopiero 8 grudnia 2023 do sądu wieczystoksięgowego został złożony wniosek o uporządkowanie wpisu dla działki pod budynkiem oraz wyłączenie do nowej księgi wieczystej działki drogowej. W grudniu 2023 po złożeniu dokumentów do sądu, ponownie został złożony wniosek do Urzędu Dzielnicy Warszawa Ursynów o przekształcenie prawa do gruntu, co zostało uzgodnione z przedstawicielami Urzędu, należało czekać jedynie na wpis w KW, co po złożeniu wniosku o przyspieszenie wpisu udało się uzyskać 12 lutego 2024. Obecnie działka pod budynkiem wg. stanu na marzec 2024 jest już własnością Spółdzielni po zapłaceniu i rozliczeniu jednorazowej opłaty prze-kształceniowej w 2024 r.. Wniosek o przekazanie miastu działki drogowej został także złożony do Urzędu Dzielnicy dla Warszawy Ursynowa. Pozostawienie działki drogowej w Spółdzielni wiązały się z koniecznością płacenia w

przyszłości wieczystego użytkowania co dalej obciążałoby członków Spółdzielni taką opłatą. Po rozliczeniu kwoty podatku z tytułu wieczystego użytkowania dla 2023 roku wraz z opłatą jednorazową od maja 2024 płaćcie zaliczki dla nieruchomości Pod Lipą 8 przestanie obowiązywać.

Ad 2. Problem z prawidłowymi rozliczeniami Ksiąg Finansowych Spółdzielni oraz uzyskaniem od Biura Rachunkowego REMAR Sprawozdania finansowego za 2022 rok.

Rada Nadzorcza kadencji 2019/2023 z niepokojem obserwowała problemy związane z przygotowaniem planu finansowo-księgowego na 2023 oraz pełnego sprawozdania finansowego za 2022 przez firmę REMAR obsługującą Spółdzielnię. Rada Nadzorcza zapoznała się z prognozami wzrostu kosztów płacy minimalnej, ciepła, podgrzania wody, co bezpośrednio wpływa na wzrost kosztów utrzymania Spółdzielni i opłat za lokale w 2023 r. co ostatecznie przełożyło się na zmiany opłat za koszty niezależne od 01.03.2023.

Sytuacja była niepokojąca już od czerwca 2022 r. Zarząd zgłaszał problemy związane z prowadzeniem księgowości przez firmę REMAR. Niestety z braku podstawowej wiedzy finansowej nie zwrócił uwagi na niekontrolowany wypływ środków z rachunku bankowego. Zwracał głównie uwagę na błędy w prowadzeniu indywidualnych kont mieszkańców, opóźnienia w księgowaniu, trudności w kontaktach i współpracy bieżącej z księgowością. Sytuacja skomplikowała się na początku 2023 roku, ponieważ na koncie zaczęło brakować środków, a zaczęły przychodzić wezwania do zapłaty za media, podatki i opłaty za śmiecie, które jak Zarząd informował były już wcześniej zapłacone. Umowa z firmą REMAR została w I kw. 2023 rozwiązana, ale mimo zapewnień i obietnic ze strony właścicieli firmy REMAR wykonanie sprawozdania finansowego Spółdzielni przez to Biuro Rachunkowe było problematyczne. Sprawa kradzieży przez pracownika Biura Rachunkowego REMAR została zgłoszona do Prokuratury, a ponadto skierowano sprawę przeciwko REMAR do Sądu z powództwa cywilnego. Do września 2023 nic w tej sprawie się nie działo, podjęto próby interwencji w Prokuraturze, ale do grudnia 2023 nie został nikt przesłuchany z osób podejrzanych. Sprawa w Prokuraturze jest w toku, termin pierwszej rozprawy z powództwa cywilnego został ustalony na marzec 2024. W 2023 nikomu skutecznie nie postawiono zarzutów. Sprawozdanie finansowe przedłożone na Walnym Zgromadzeniu w lipcu 2023 zostało dokończony przez nowe Biuro Rachunkowe zatrudnione od 01.04.2023 r. Brak czasu na wnikliwe zapoznanie się z danymi, jednoczesne prowadzenie i uzupełnienia danych finansowych Spółdzielni dla 2023 roku, spowodowało, że przedłożone na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Pełne Sprawozdania Finansowe za 2022 nie zostało zatwierdzone. Zarząd ani nowe Biuro Księgowe nie potrafili wyjaśnić i udzielić wiarygodnych informacji na temat danych finansowych zarówno Radzie Nadzorczej jak i Członkom Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu w lipcu 2023.

Ad 3. Sprawa prokuratorska w 2023 r. – złożenie zawiadomienia do Prokuratury w związku z wpływem środków finansowych z rachunku Spółdzielni Mieszkaniowej AR-Moczydło.

Rada Nadzorcza działająca w składzie do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni była bardzo zaniepokojona, że nie mogła uzyskać żadnych informacji w sprawie prowadzenia działań w Prokuraturze Rejonowej dla Warszawy Ursynowa pomimo zgłoszenia sprawy w kwietniu 2023. Nowy skład Rady Nadzorczej od pierwszego posiedzenia zadawał Zarządowi pytanie o status sprawy. Do września 2023 nic w tej sprawie się nie działo, podjęto próby interwencji w Prokuraturze, ale do grudnia 2023 nie został nikt przesłuchany z osób podejrzanych. Sprawa w Prokuraturze Rejonowej jest w toku. W 2023

nikomu nie postawiono zarzutów, pomimo prób podjętych w grudniu 2023. Przesłuchania świadków w prokuraturze oraz oskarżonych rozpoczęły się dopiero w 2024r.

Ad 4. Wybór nowego Biura Księgowego, które wykonałoby sprawozdanie finansowe za 2022 rok i prowadziło księgi Spółdzielni.

Od II kw. 2023 Zarząd zmienił firmę prowadzącą księgowość. Do prowadzenia ksiąg zostało zatrudnione Biuro Rachunkowe Joanna Kostrzewska, firma mająca doświadczenie w prowadzeniu ksiąg we wspólnotach mieszkaniowych oraz małych Spółdzielniach. Biuro to prowadzi księgi w kilku Spółdzielniach na Ursynowie na Kabatach. Rada Nadzorcza zobowiązała Zarząd do przeanalizowania wraz z dostawcą systemu księgowego „PROBIT” możliwości zainstalowania tego systemu w Spółdzielni tak, aby Zarząd miał ciągły dostęp do danych księgowych. Niestety w tym temacie nic nie zostało wykonane pomimo zwracania przez Radę Nadzorczą uwagi na ważność tego zagadnienia. Jeszcze w listopadzie 2023 system księgowy pracował w wersji z 2019, nigdy nie był poddawany aktualizacji, rozliczenia były wykonywane w nieaktualnej wersji systemu nieprzystającej do zmian przepisowych, bez możliwości wykonania podstawowych sprawozdań finansowych w formie raportów wykonywanych bezpośrednio z systemu. Pomimo podejmowania prób otrzymywania na bieżąco informacji finansowych, a nie ze znacznym opóźnieniem (np. dane za 6 miesięcy 2023 roku były przez Zarząd przekazane Radzie Nadzorczej dopiero w październiku 2023), Rada Nadzorcza wykazała duże zaangażowanie w pozyskaniu danych pomimo niezadowolenia członków Zarządu Spółdzielni. Niestety utrudnianie dostępu do danych przekładało się na osłabianie naszej funkcji kontrolnej. Dopiero od grudnia 2023 po rezygnacji Zarządu 23 listopada 2023 Rada Nadzorcza mając swojego przedstawiciela w Zarządzie zaczęła współpracę z Biurem Rachunkowym nad uporządkowaniem zarówno przepływu informacji oraz danych finansowych. W grudniu 2023 została podpisana umowa z twórcą oprogramowania wykorzystywanego do prowadzenia Ksiąg Finansowych o uaktualnienie systemu do aktualnej wersji. Nie udało się do końca roku wyjaśnić zaniechań, dlatego przeniesienie systemu w takie zasoby z których bezpiecznie można będzie korzystać z danych zarówno w biurze spółdzielni jak i Biurze Rachunkowym możliwe będzie dopiero po zamknięciu ksiąg finansowych za 2023 w II kw. 2024.

Ad. 5. Analiza i zatwierdzenie Planów finansowych oraz planu Funduszu Remontowego na 2023 ro oraz w grudniu 2023 na 2024 rok.

Plan gospodarczo- finansowy na 2023 został zaakceptowany dopiero z końcem stycznia 2023. Planu remontów Radzie Nadzorczej nie przedkładano aż do lipca 2023. Dla Rady Nadzorczej sytuacja była bardzo niekomfortowa, ponieważ nie była w stanie wywiązywać się ze swoich obowiązków, przygotowanie danych spoczywa zawsze na Zarządzie mającym wgląd do Ksiąg oraz posiadającym zdolność do podpisywania umów oraz realizacji zadań. Uzyskiwanie na bieżąco wiarygodnych rzeczywistych informacji finansowych jest bardzo istotne dla wywiązania się z nałożonej na Radę Nadzorczą funkcji kontrolnej. Rada Nadzorcza w dobrej wierze przyjmowała wyjaśnienia Zarządu do września 2023, które zrzucały całkowicie winę na działania poprzedniego Biura Rachunkowego REMAR, konieczność uporządkowania działań przez nowe Biuro Rachunkowe. Bardzo niepokojące było to, że w 2023 roku nic nie zostało zrealizowane jeżeli chodzi o plany remontowe, nawet nic nie zrobiono w tym kierunku, żeby rozpocząć negocjacje z wykonawcą remontu balkonów. Kłopotliwa dla Rady Nadzorczej była także sytuacja, że pomimo wielokrotnych wystąpień o dokumenty w formie danych umożliwiających ich łatwe analizowanie dostarczane nam były wydruki lub pliki w formacie .pdf. problem komunikacyjny więc

narastał, dlatego Rada Nadzorcza postanowiła od 06 listopada 2023 oddelegować swojego przedstawiciela do Zarządu na okres jednego miesiąca dla wyeliminowania argumentu, że nie możemy mieć dostępu do niektórych danych. Wielokrotnie od września 2023 zgłaszany był także czynny akces członków Rady Nadzorczej i zgłaszana chęć pomocy w wyjaśnieniu niezgodności w Księgach, co też nie spotykało się z zainteresowaniem. W listopadzie 2023 delegowany Członek Rady Nadzorczej zapoznał się z wszystkimi umowami, zostało sporządzonych wiele dokumentów, odbyła się wówczas dopiero pierwsza rozmowa z Biurem Rachunkowym, w tym czasie miały być sporządzone dokumenty pod plany na 2024 rok, żeby po zapoznaniu się z dokumentami przez wszystkich członków Rady Nadzorczej już w dniu 01.01.2024 plany były zatwierdzone. Prace nad wyjaśnianiem jednak wielu kwestii niezgodności rozpoczęły się dopiero po złożeniu wypowiedzenia przez Zarząd od grudnia 2023. Wykona została prognoza wykonania kosztów dla 2023 oraz opracowane plany na kolejny rok przez nowy czasowy Zarząd i w grudniu 2023 na ostatnim posiedzeniu Rady Nadzorczej 27.12.2023 został zatwierdzony plan finansowy na 2024 oraz plan Funduszu Remontowego dla 2024 co znaczy, że spółdzielnia na dzień bilansowy posiadała plan zgodnie z którym nowy Zarząd mógł realizować wszystkie konieczne rozliczenia w kolejnym roku finansowym.

Ad. 6. Walne Zgromadzenie, jego przygotowanie i przedstawienie sprawozdań za 2022 rok.

Rada Nadzorcza zapoznała się z propozycją Zarządu przeprowadzenia Walnego Zgromadzenia i zasadami elektronicznego liczenia głosów. WZ miało głosować nad przyjęciem sprawozdań Rady Nadzorczej i Zarządu oraz nad sprawozdaniami finansowymi za 2022 r.. Przy zmianach biura Rachunkowego na przełomie I / II kw. 2023 uzyskanie pełnego rzetelnego Sprawozdania Finansowego do dnia 31 marca 2023 było niemożliwe. Rada Nadzorcza nie była zadowolona z proponowanego terminu Walne Zgromadzenie w lipcu 2023 bo termin ten wykracza poza okres wymagany przez prawo, ale z powodu braku ostatecznych danych finansowych oraz braku możliwości rezerwacji Sali do końca czerwca 2023 inny termin nie okazał się możliwy.

Ad 7. Windykacja zaległych opłat

Rada Nadzorcza śledziła poziom zadłużenia mieszkańców zapoznając się z dokumentami przedstawianymi przez Zarząd w cyklach kwartalnych. RN wskazywała na konieczność uruchamiania na bieżąco możliwych do przeprowadzenia przez Zarząd działań prowadzących do zmniejszenia długu mieszkańców, co w znaczący sposób poprawiłoby stan finansów Spółdzielni szczególnie po okresie kiedy została ujawniona kradzież środków pieniężnych z rachunku Spółdzielni. RN zapoznała się z zestawieniem największych i trudnych do wykonania windykacji. Zarząd informował RN o prowadzonych windykacjach w trakcie roku 2023 oraz o trudnościach w egzekwowaniu długów. RN została poinformowana o sprawach skierowanych do sądu oraz o kwartalnych monitach wystosowywanych do zalegających z płatnościami mieszkańców. Zdaniem Rady Nadzorczej działania Zarządu w sprawie egzekucji długów były prawidłowe, niestety skuteczność jest na razie niewielka ponieważ sprawy sądowe trwają długo i bardzo długi jest czas oczekiwania na pierwszą sprawę, dlatego ważne jest prawidłowe dogadywanie się z lokatorami. Około 120 lokali na 140 wywiązuje się terminowo z wymaganych opłat, niestety mamy przypadki świadomego działania na niekorzyść Spółdzielni i dokonywania wpłat według swoich zasad, wliczeń nie mających przełożenia na rzeczywiste koszty jakie ponosimy. Niestety zgodnie z prawem można działać w Polsce na niekorzyść wierzyciela, a

prawa dłużników niepłacących opłat za utrzymanie mieszkań są większe i wiele osób w Polsce to wykorzystuje działając na szkodę tych Członków Spółdzielni, którzy terminowo wywiązują się ze swoich zobowiązań zgodnie ze Statutem oraz Regulaminami Spółdzielni.

Ad 8. Dogłębna analiza sytuacji finansowej Spółdzielni od września 2023

Rada Nadzorcza nowej kadencji w składzie wybranym na Walnym Zgromadzeniu 20 lipca 2023 poleciła Zarządowi przygotowanie szeregu danych finansowych koniecznych do przeprowadzenia analizy stanu finansów Spółdzielni. Dokumenty były przygotowywane z dużym opóźnieniem, nie w takiej formie o którą RN prosiła. Dokumenty dostarczane były w formie plików .pdf co dodatkowo utrudniało analizę. Rada Nadzorcza mając świadomość nieprawidłowości związanych z kradzieżą jaka dotknęła Spółdzielnię w 2022 roku postanowiła, że konieczne jest uzyskanie na tyle wnikliwych danych finansowych i danych szczegółowych, żeby sprawowana kontrola do jakiej ma uprawnienia była rzetelna. Niestety w tym zakresie współpraca z Zarządem była daleko odbiegająca od naszych oczekiwań, utrudniano nam dostęp do danych, dane za 6 miesięcy 2023 uzyskaliśmy dopiero na koniec października 2023. Dlatego też Członkowie Rady Nadzorczej postanowili od 6 listopada 2023 delegować jednego z członków do Zarządu. Zapoznanie się z wszystkimi umowami, to był cel pierwszy, ponadto zależało nam na przyjrzeniu się sposobowi pracy Zarządu z nowym członkiem. W Radzie Nadzorczej powoli pojawiała się myśl o wdrożeniu zmian, tym bardziej, że Prezes Zarządu Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu 20 lipca 2023 roku nie otrzymał absolutorium. Uchwała nad jego odwołaniem nie została poddana pod głosowanie na Walnym Zgromadzeniu chociaż jest to jedyna uchwała jakiej projekt można przygotować podczas WZ. Dogłębna analiza danych finansowych została rozpoczęta od grudnia 2023.

Ad. 9. Rezygnacja Całego dwuosobowego Zarządu na koniec listopada 2023 oraz ogłoszenia konkursu na nowego Prezesa.

Rada Nadzorcza została poinformowana o złożeniu wypowiedzenia Powołań przez Zarząd Spółdzielni przez Administratora Spółdzielni. Poprzedni Zarząd zachował się w sposób nieprzystający do zasad jakie powinny być przestrzegane przez osoby zatrudniane na takich stanowiskach. Rada Nadzorcza właściwie została zaskoczona informacją o wypowiedzeniu, ponieważ żaden z Członków Zarządu nie poinformował nas o tym bezpośrednio, jedynie napisał nie do końca zgodny ze stanem faktycznym list i umieścił go na stronie Internetowej. Nadmienić należy, że wypowiedzenie zostało złożone dzień przed posiedzeniem RN, w którego porządku obrad była propozycja podjęcia uchwały w sprawie odwołania Prezesa Zarządu. Niestety można z całą odpowiedzialnością stwierdzić, że Zarząd kwestionował nasze uprawnienia kontrolne i każde nasze próby o otrzymanie kolejnych dokumentów w formach przez nas wymaganych były traktowane jak ingerencja w ich działanie prowadzone ponoć w najlepszej wierze i dla dobra Wszystkich mieszkańców. Ale fakty były zgoła inne, czego najlepszym przykładem jest fakt, że pomimo posiadania środków na funduszu Remontowym w 2023 roku nic nie została wykonane zgodnie z planem, który został Radzie Nadzorczej przedstawiony do akceptacji dopiero w lipcu 2023. Największym problemem z jakim musimy się obecnie mierzyć to fakt, że podczas pracy tych Członków Zarządu wysyłane przelewy do różnych instytucji i Firm nie trafiały na właściwe i prawidłowo zweryfikowane konta bankowe za usługi świadczone dla Członków Spółdzielni, a na prywatne konto bankowe rodziny księgowej wprowadzającej przelewy w programie bankowości elektronicznej. W ciągu 4 dni po tej rezygnacji, Rada

Nadzorcza powołała nowy Zarząd oraz przystąpiła do pracy dla wyłonienia w drodze Konkursu nowego Prezesa Zarządu. Procedura konkursowa rozpoczęła się w grudniu 2023. Na konkurs wpłynęło 15 kompletów dokumentów, z tej grupy zostało wybranych 4 kandydatów, z którymi w styczniu rozpoczęły się indywidualne spotkania i rozmowy. Mając na uwadze doświadczenia z poprzedniego wyboru Zarządu w 2022 roku, Rada Nadzorcza postanowiła przeprowadzić procedurę konkursową wnikliwie i bez pośpiechu, żeby dokonać właściwego wyboru. AR-Moczydło to mała Spółdzielnia z niezbyt dużymi możliwościami finansowymi, dlatego też jako pracodawca nie możemy zaoferować zbyt wysokiego wynagrodzenia co jest dużą przeszkodą wraz z faktem, że zatrudniamy pracowników w wymiarze ½ etatu zgodnie z obecnymi możliwościami w planie finansowym.

Ad.10 Inne tematy

Rada Nadzorcza już w 2022 roku poleciła Zarządowi przygotowanie projektu nowego Statutu, który powinien odpowiadać przepisom prawa obowiązującego od 2017r (wraz ze zmianami do aktualnego stanu na dzień głosowania). Poprzednio przyjęty Statut, uchwalony przez WZ został zaskarżony przez kilku członków naszej Spółdzielni i Sąd biorąc pod uwagę braki proceduralne w zawiadomieniu o WZ (brak powiadomienia o możliwości skorzystania z pełnomocnictwa) uznał uchwałę WZ o Statucie za nieważną. Projekt statutu był przesłany do prawnika, celem sprawdzenia zgodności jego zapisów z literą prawa. Pomimo że prace nad Statutem były bardzo zaawansowane, Zarząd pracujący do 23 listopada 2023 nie przygotował ostatecznej wersji zgodnego z prawem statutu na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni 20 lipca 2023. Uchwalenie nowego statutu nie znalazło się w porządku obrad. Dla Rady Nadzorczej oraz osób skierowanych do pracy od grudnia 2023 do Zarządu Spółdzielni było jasne, że na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w 2024 roku głosowanie nad statutem powinno się znaleźć w porządku obrad. Kancelaria prawna posiadająca umowę ze Spółdzielnią na świadczenie usług prawnych w ramach tej umowy pod koniec roku 2023 przestawiła projekt statutu, RN wniosła swoje uwagi do jego treści i projekt został odesłany do prawnika. Rada Nadzorcza ustaliła, że prace związane z ostateczną jego wersją powinny zakończyć się w marcu 2024.

Rada Nadzorcza sprawowała nadzór nad działaniami Zarządu związanymi z realizacją procesu przekształcenia lokali w odrębną własność w trakcie kompletowania dokumentów koniecznych do rozpoczęcia procesu wyodrębniania. Wydane w 2018 r zaświadczenia o samodzielności lokali okazały się niekompletne, ponieważ nie zawierały danych dotyczących komórek lokatorskich przypisanych do mieszkań oraz powierzchni wspólnych, lokali będących własnością Spółdzielni oraz pomieszczeń technicznych. Pomimo zapewnień Zarządu, że prace zostaną wykonane w listopadzie 2023, nic w tym temacie nie zostało wykonane. Zarząd w grudniu wyłożył projekt uchwały w sprawie wyodrębnienia lokali w nieruchomości przy ul. Pod Lipą 8 z naruszeniem procedury przewidzianej w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych i pomimo zwracania uwagi przez członków Rady Nadzorczej, że przygotowuje się dokumenty bez konsultacji z prawnikiem, z którym Spółdzielnia posiada umowę. Przygotowane dokumenty zawierały błędy dlatego Rada Nadzorcza wymogła na Zarządzie wycofanie uchwały. Dalsze prace zostaną rozpoczęte po WZ za 2023 w 2024 po przedstawieniu opinii prawnej.

Rada Nadzorcza realizując działania w zakresie nadzoru podjęła uchwały w sprawie:

- Uchwała 1/2023 z 23.01.2023 w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczo-finansowego na rok 2023;

- Uchwała 2/2023 z 08.02.2023 w sprawie zatwierdzenia wysokości stawek zaliczkowych za podgrzanie wody, co. Energii elektrycznej oraz wieczystego użytkowania gruntu zmieniająca stawki od 01.03.2023;
- Uchwała 3/2023 z 05.07.2023 w sprawie uchwalenia planu remontów na 2023;
- Uchwała 4/2023 z 25.10.2023 w sprawie zatwierdzenia wysokości zaliczek za podgrzanie zimnej wody zmieniająca stawki od 01.12.2023;
- Uchwały 5/2023, 6/2023, 7/2023, 8/2023, 9/2023, 10/2023 z okresu 24.11.2023 do 30.11.2023 dotyczyły opisywanych sytuacji zmian w Zarządzie w postaci odwołania, powołania, delegowania;
- Uchwała 11/2023 z 27.12.2023 w sprawie zatwierdzenia planu gospodarczo-finansowego na rok 2024 oraz uchwalenia planu remontów na 2024 rok.



Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Katarzyna Andrzejuk